



TAIC ED IMMOBILI AL GREZZO

Verificandosi i presupposti di applicabilità della disciplina di tutela di acquirente di immobile da costruire dettata dal D.Lgs. 20/06/2005, n. 122, il costruttore/venditore, è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, comunque manifestatisi successivamente al contratto definitivo di compravendita o di assegnazione¹.

La disciplina relativa alla polizza assicurativa decennale è contenuta nell'art. 4 del suddetto D.Lgs. n. 122/2005.

Con riguardo al contenuto della polizza indennitaria decennale di cui all'art. 4 D.Lgs. n. 122/2005, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 12/01/2019, n. 14, e per le ipotesi soggette alla relativa disciplina (ossia per i rapporti aventi per oggetto fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019), occorre tenere presente che detta polizza dovrà essere conforme al modello standard approvato con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 20/07/2022, n. 154 (pubblicato nella G.U. n. 247 del 21/10/2022), entrato in vigore il 5 novembre 2022.

La polizza di cui al Modello Standard approvato col Decreto MISE n. 154/2022 è costituita:

A) dallo Schema-Tipo di polizza (allegato "A") comprendente le Definizioni, e le Condizioni

¹ I presupposti di applicabilità della disciplina del Dlgs 122/2005, così come definiti dall'art. 1 del decreto medesimo, sono i seguenti:

a) Presupposto soggettivo: riguarda le parti del contratto; è richiesto che a vendere o a promettere di vendere sia un costruttore che agisce nell'esercizio di impresa e che ad acquistare o a promettere di acquistare sia una persona fisica.

b) Presupposto oggettivo: deve trattarsi di "immobili da costruire" ossia di immobili per i quali, da un lato, "sia già stato richiesto il permesso di costruire" ma che dall'altro "siano ancora da edificare o per i quali la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità (ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità)". Per quanto riguarda la tipologia di fabbricato la disposizione di cui all'art. 1 non fa distinzioni di sorta: la disciplina di tutela si applica, pertanto, a prescindere dalla destinazione d'uso del fabbricato da costruire che potrà indifferentemente essere residenziale, commerciale, produttiva, direzionale, ecc.

Esiste poi un terzo presupposto per l'applicazione della normativa del D.Lgs 122/2005 che potremmo definire "presupposto contrattuale". Tale presupposto, peraltro, non è unico e valido per tutte le fattispecie disciplinate dal Dlgs 122/2005. A tal riguardo:

(i) con riferimento specifico alla fideiussione la normativa in commento si applica solo in caso di stipula di contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità (ad es. un preliminare);

(ii) l'art. 4, per l'obbligo di consegna della polizza assicurativa decennale, contempla, invece, una fattispecie "a formazione progressiva" così congegnata:

- presupposto per la consegna della polizza assicurativa indennitaria è la stipula di un contratto ad effetti traslativi non immediati (ad es. un preliminare);

- il momento in cui tale polizza deve essere materialmente consegnata dal costruttore all'acquirente è quello in cui avviene il trasferimento della proprietà.

generali di assicurazione (Sez. A: Danni all'Immobile - Sez. B: Responsabilità Civile - Norme Comuni per le Sezioni A e B);

B) dalla Scheda Tecnica (allegato "B") che deve riportare:

- i dati identificativi (numero polizza - Agenzia emittente - dati del Contraente - descrizione e indirizzo dell'immobile);

- i dati riferiti alla Sezione A (Somme assicurate e premi per ciascuna Partita - Tabella di degrado - Scoperti, Franchigie e Limiti di indennizzo per ciascuna Partita);

- i dati riferiti alla Sezione B (Massimali di responsabilità civile verso terzi escluso il Preesistente o per i sinistri al Preesistente, con indicazione degli scoperti e dei premi);

C) dall'Attestazione di Conformità (allegato "C") con la quale Assicuratore e Contraente attestano che la polizza decennale è conforme allo schema-tipo ed è efficace confermando l'avvenuto integrale pagamento del premio ed i rapporti di ispezione effettuati dal Controllore Tecnico.

L'art. 12, comma 6-bis, D.L. 29/12/2022, n. 198 (cd. Decreto Milleproroghe 2023), introdotto in sede di conversione (disposta con legge 24/02/2023, n. 14) ha introdotto una nuova **disciplina transitoria** per la decorrenza dell'obbligo di conformazione della polizza assicurativa decennale al modello standard, in deroga a quella che era stata, a suo tempo, dettata dall'art. 3 del decreto MISE 154/2022. Rammentiamo che quest'ultima disposizione aveva previsto l'obbligo di conformazione al modello standard per le polizze assicurative decennali "stipulate" successivamente alla data di entrata in vigore di detto decreto ossia successivamente alla data del 5 novembre 2022. La norma del decreto Milleproroghe 2023 stabilisce, invece, che, l'obbligo di conformare le polizze assicurative decennali al Modello Standard sussiste solo nel caso di compravendite aventi per oggetto immobili da costruire il cui titolo edilizio sia stato **rilasciato dopo il 5 novembre 2022**. Al contrario, in caso di compravendite aventi per oggetto immobili da costruire il cui titolo edilizio sia stato rilasciato prima del 5 novembre 2022 le polizze assicurative decennali anche se stipulate/emesse dopo questa data possono essere rilasciate secondo gli schemi in uso in precedenza senza necessità di loro conformazione al Modello Standard. Resta fermo in questo caso il disposto del comma 3, primo periodo, dell'art. 389, D.Lgs. 14/2019, in base al quale il contenuto della polizza, non conformato al Modello Standard, è determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dal disposto dell'art. 4, D.Lgs. 122/2005.

La norma dell'art. 4, D.Lgs. n. 122/2005 è una norma scarna, che si limita a prevedere l'obbligo per il costruttore di consegnare all'acquirente la polizza indennitaria decennale, senza peraltro precisare contenuto, limiti e condizioni della polizza in questione. Ad esempio, l'art. 4 suddetto non precisa a quale stadio costruttivo deve essere giunto il fabbricato affinché possa ritenersi operativo l'obbligo di consegna della polizza decennale.

Ci si è chiesti, al riguardo, se l'obbligo di consegna di detta polizza sussista anche nel caso di compravendita avente per oggetto un fabbricato al "grezzo", dedotto nella sua dimensione "dinamica" e non "statica"², ossia di compravendita di fabbricato costruito sino al grezzo dallo

² Sulla distinzione tra la dimensione "dinamica" e la dimensione "statica" dell'immobile da costruire vedasi G. Rizzi, *La Circolazione Immobiliare - Profili pubblicistici e nuove figure negoziali*, II Edizione, Milano, pag. 701:

"L'art. 1, D.Lgs. 20/06/2005, n. 122, alla lett. d), fornisce la definizione di "immobili da costruire" precisando che debbono intendersi per "immobili da costruire" quelli "per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità (ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità)". Tuttavia, tale definizione non appare del tutto appagante e tale da fugare ogni dubbio interpretativo. Bisogna, innanzitutto, constatare come il legislatore delegato abbia voluto dettare la disciplina in commento per gli immobili da costruire che siano dedotti in contratto in una dimensione che potremo definire "dinamica": deve trattarsi, in particolare, di fabbricati rispetto ai quali sia prevista una successiva attività edificatoria ad opera del venditore e che pertanto al momento della conclusione del contratto non risultino ancora individuati nella consistenza voluta e convenuta tra le parti. In pratica la disciplina di tutela in commento si applica solo quando il fabbricato venga dedotto in contratto con caratteristiche (consistenza, impianti, finiture) non ancora esistenti al momento della conclusione del contratto stesso, caratteristiche peraltro delle quali si sia già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo, e la cui realizzazione presuppone pertanto un'attività edificatoria da parte del venditore/costruttore successiva alla conclusione del

stesso venditore, preceduta da un preliminare o comunque da una trattativa posti in essere prima dell'inizio dei lavori o a lavori in corso ma, comunque, successivamente alla presentazione al Comune del progetto edificatorio, così da far rientrare l'intera vicenda negoziale nel perimetro applicativo del Dlgs 122/2005.

L'art. 4 del Dlgs 122/2005 stabilisce che la polizza assicurativa decennale deve essere consegnata all'acquirente *"all'atto del trasferimento della proprietà"* senza distinzioni ed esclusioni di sorta, per cui appare difficile, sulla base del dato testuale della norma, escludere da detto obbligo i fabbricati trasferiti al grezzo.

A sua volta il Modello Standard approvato col suddetto decreto MISE 20/07/2022, n. 154 così definisce l'immobile da assicurare: *"è l'edificio, ovvero qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri, che disponga di uno o più liberi accessi, comprensiva anche del "Preesistente", tale dovendosi considerare: a) nel caso di ristrutturazioni integrali, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, le parti dell'immobile già esistenti che, al termine del processo costruttivo e del conseguente ricollaudato statico, non possono più distinguersi rispetto alle parti edificate a nuovo cioè dall'immobile di cui divengono parte integrante; b) nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni, le parti dell'immobile già esistenti che, al termine del processo costruttivo, restano strutturalmente distinte e distinguibili rispetto alle parti edificate a nuovo, cioè rispetto all'immobile"*. Anche da tale definizione non sembrano emergere elementi che possano giustificare l'esclusione dall'obbligo di consegna della polizza assicurativa decennale dei fabbricati trasferiti al grezzo.

In sostanza né l'art. 4 del Dlgs 122/2005 né il Modello standard approvato col Decreto MISE n. 154/2022 richiedono che l'edificio da assicurare sia un edificio ultimato nei lavori di costruzione e/o dichiarato agibile, cosicché tra gli immobili da assicurare ben si possono ricomprendere anche gli edifici trasferiti al grezzo.

In ragione di ciò deve concludersi nel senso che, ogni qualvolta venga perfezionato l'atto di trasferimento della proprietà di immobili aventi le caratteristiche di cui al D.lgs 122/2005, a prescindere dalla circostanza che i lavori siano stati già ultimati e non siano ancora giunti a stadio costruttivo tale da consentire la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, sorge a carico del venditore l'obbligo di consegnare all'acquirente la polizza assicurativa decennale.

La soluzione proposta vale sia nel caso in cui, sin dall'inizio, l'accordo delle parti era nel senso di addivenire al trasferimento della proprietà dell'immobile ancora da ultimare nei lavori di costruzione (ad es. nel caso di preliminare stipulato dopo la presentazione del progetto in Comune con il quale il venditore si è obbligato a trasferire il fabbricato allo stato grezzo) che nel caso in cui l'accordo iniziale, che prevedeva il trasferimento di un immobile ultimato e dichiarato agibile, venga poi modificato, con anticipazione del trasferimento della proprietà in momento antecedente all'ultimazione dei lavori.³

contratto in questione. La normativa di tutela in commento non si applica invece ogni qualvolta oggetto di negoziazione siano immobili da costruire dedotti in contratto in una dimensione che potremmo definire "statica": ossia ogni qualvolta il contratto riguardi edifici che vengono ceduti nello stato in cui si trovano al momento della stipula del contratto medesimo. Ad esempio se viene stipulato un contratto avente per oggetto un'area sulla quale siano stati eseguiti solamente i lavori di costruzione di un edificio sino alla prima soletta, siamo sicuramente in presenza di un contratto avente per oggetto un "immobile da costruire" secondo la definizione data dall'art. 1, lett. d), D.Lgs. 20/06/2005, n. 122; ma se le parti hanno convenuto di trasferire l'immobile nello stato in cui in quel momento si trova, con prezzo ragguagliato alla sua attuale consistenza, non assumendo il venditore alcun obbligo circa il completamento o la continuazione delle opere, la disciplina in commento non potrà trovare applicazione. Disciplina che troverà invece applicazione nel caso in cui ad essere dedotto in contratto sia, ad esempio, un appartamento al secondo piano di quel fabbricato da costruirsi a cura del venditore/costruttore, appartamento da consegnarsi all'acquirente completo di impianti e di opere di finitura e quindi funzionale all'uso cui è destinato"

³ M. Leo e A. Musto *"La disciplina degli immobili da costruire e il bene al rustico"*, Focus Pubblicistico, in CNN Notizie n. 151 del 06/06/2021, distinguono a seconda:

Ma se questa è la soluzione più coerente con il dettato normativo, la sua pratica applicazione presenta non poche difficoltà. Infatti lo stesso art. 4 del Dlgs 122/2005 stabilisce, al contempo, che il venditore deve consegnare una polizza assicurativa decennale **“con effetto dalla data di ultimazione dei lavori”**.

Ma se da un lato la polizza deve avere “effetto dalla data di ultimazione dei lavori” e dall’altro deve essere consegnata, comunque, al momento del trasferimento della proprietà, anche se i lavori di costruzione non sono stati ancora ultimati, come si possono conciliare queste due prescrizioni?

La apparente contraddizione può essere superata osservando come l’art. 4 del Dlgs 122/2005 non richieda che la polizza assicurativa decennale da consegnare al momento del trasferimento della proprietà, debba essere già efficace in questo momento, ma tenga ben distinti i due momenti:

-- quello della consegna della polizza che deve coincidere con quello del trasferimento della proprietà

-- quello dell’effetto della polizza che deve coincidere con quello dell’ultimazione dei lavori.

E’ ovvio che nel caso di fabbricato già ultimato e dichiarato agibile sarà possibile far coincidere i due momenti (ossia al momento stesso del trasferimento della proprietà il venditore consegnerà all’acquirente una polizza assicurativa decennale già efficace).

Ciò non sarà possibile, invece, nel caso di trasferimento di immobile non ancora ultimato⁴; il rilascio di una polizza già efficace in questo momento si porrebbe, addirittura, in contrasto con il disposto dell’art. 4 del Dlgs 122/2005 che, come sopra già ricordato, richiede il rilascio di una polizza assicurativa “con effetto dalla data di ultimazione dei lavori” e la cui durata decennale, pertanto, cominci a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (e non da un momento precedente detta ultimazione).

Inoltre per gli immobili il cui titolo edilizio sia stato rilasciato dopo il 5 novembre 2022, per i quali la polizza assicurativa decennale deve essere conformata al Modello Standard approvato col Decreto MISE n. 154/2022, non sarebbe neppure possibile ottenere, prima dell’ultimazione dei lavori, una polizza decennale conforme a legge, posto che, come da Modello Standard, la polizza in questi casi deve garantire danni a porzioni immobiliari o finiture che potrebbero, nel caso di cessione al grezzo, non essere ancora state realizzate: si pensi ai danni di cui alla partita 3, (involucro), alla partita 5 (pavimenti e rivestimenti interni), alla partita 6 (intonaci e rivestimenti esterni).

-- che si tratti di immobili al rustico già costruiti, promessi in vendita nella loro attuale consistenza senza alcuna attività costruttiva da parte del venditore/costruttore (dimensione “statica”): in questo caso non si applica la disciplina del Dlgs 122/2005;

-- che si tratti di immobili al rustico ancora da costruire, promessi in vendita come beni al rustico, per i quali prima della stipula del contratto definitivo è prevista un’attività costruttiva da parte del venditore/costruttore sino al rustico (dimensione “dinamica”): in questo caso si applica la disciplina del Dlgs 122/2005;

-- che si tratti di immobili originariamente promessi in vendita come beni ultimati ma trasferiti in sede di contratto definitivo al rustico avendo le parti raggiunto un nuovo accordo; in questo caso bisogna distinguere: (i) se il nuovo accordo costituisce mera modifica dell’originario preliminare per cui la vendita del fabbricato al rustico costituisce pur sempre esecuzione di detto preliminare, la polizza assicurativa decennale dovrà essere consegnata al momento della stipula del contratto definitivo; ii) se il nuovo accordo consiste nella risoluzione del precedente preliminare (per mutuo dissenso) deve ritenersi l’originario preliminare venuto meno, con la conseguenza che la polizza assicurativa decennale non sarebbe dovuta; in ogni caso spetta il Notaio incaricato di ricevere il definitivo attivare ogni cautela rispetto ad abusi e a pratiche elusive ed a fugare ogni dubbio riguardo alla volontà delle parti di modificare soltanto e non già di estinguere il precedente contratto.

⁴ M. Leo e A. Musto *“La disciplina degli immobili da costruire e il bene al rustico”*, Focus Pubblicistico, in *CNN Notizie n. 151 del 06/06/2021*, osservano che *“la nozione d’immobile ultimato non può essere soltanto quella che si evince dalla lettura combinata degli artt. 1 lett d) e 4, c. 1, del Dlgs 122/2005”* (ossia fabbricato giunto a stadio tale da consentire la presentazione della segnalazione certificata di agibilità). Per detti Autori: *“rientra nell’autonomia privata individuare convenzionalmente il quantum della prestazione edificatoria richiesta e considerare la “data di ultimazione dei lavori” coincidente con l’ultimo intervento pattuito per la realizzazione del rustico”*.

In questo caso è gioco forza ricorrere a soluzioni diverse, che sappiano coniugare le esigenze di tutela di entrambe le parti, affidandosi agli strumenti messi a disposizione dalla prassi del mercato assicurativo.

Le Imprese, per ottenere il rilascio, a fine lavori, della polizza assicurativa decennale debbono, prima dell'inizio dei lavori, attivare la polizza di cantiere, la cd. "Polizza CAR" ("Contractor's All Risks"), che da un lato offre la copertura per eventuali danni e sinistri subiti dall'immobile nel corso dei lavori di costruzione, dall'altro consente alla Compagnia Assicuratrice di fare le necessarie ispezioni e controlli sulle modalità di esecuzione dei lavori, funzionali al successivo rilascio della polizza assicurativa decennale.

Di norma contestualmente alla stipula della polizza CAR viene anche sottoscritto un "accordo preliminare" al rilascio della polizza assicurativa decennale, collegato alla polizza CAR così sottoscritta, accordo avente la medesima durata della polizza CAR e con il quale la Compagnia Assicurativa si impegna, a conclusione dei lavori del cantiere, ad "attivare" la polizza assicurativa decennale di cui all'art. 4 Dlgs 122/2005, con durata di dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Ed è questo il documento che costituisce lo strumento per dare attuazione alle prescrizioni dell'art. 4 del Dlgs 122/2005 per il caso di trasferimento di fabbricati al grezzo o comunque non ultimati.

Pertanto, nel caso di trasferimento di immobili da costruire dedotti nella loro dimensione "dinamica" ma non ancora ultimati nei lavori di costruzione e non ancora dichiarati agibili:

-- alla stipula dell'atto traslativo dovrà essere consegnata copia dell'"accordo preliminare" collegato alla polizza CAR, con il quale la Compagnia Assicurativa alla quale si è rivolto il venditore si è impegnata, a conclusione dei lavori del cantiere, ad "attivare" la polizza assicurativa decennale di cui all'art. 4 Dlgs 122/2005

-- alla data di ultimazione dei lavori, attestata mediante la presentazione al Comune della prescritta segnalazione certificata di agibilità, verrà attivata la polizza assicurativa decennale di cui all'art. 4 Dlgs 122/2005 (eventualmente conforme al Modello Standard approvato col Decreto MISE n. 154/2022 se immobili il cui titolo edilizio sia stato rilasciato a partire dal 5 novembre 2022) e l'acquirente avrà diritto di ottenerne copia dalla Compagnia Assicuratrice⁵; detta polizza avrà durata di dieci anni a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (e non dalla data di stipula della compravendita), conformemente al disposto dell'art. 4 Dlgs 122/2005. Da considerare, poi, che nel frattempo l'acquirente è, comunque, garantito qualora si verificano danni e/o sinistri all'immobile compravenduto, pur in mancanza della polizza decennale definitiva, rimanendo pur sempre attiva la polizza CAR, destinata a cessare solo al momento dell'ultimazione dei lavori e della contestuale attivazione della polizza decennale definitiva.

Altro problema di carattere pratico-applicativo nell'accogliere la soluzione proposta: l'art. 3, comma 7, Dlgs 20/06/2005, n. 122, stabilisce che l'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione il quale contenga la menzione degli estremi della polizza assicurativa e della sua conformità al Modello Standard (nel caso vi sia l'obbligo di conformarsi a tale modello).

Anche in questo caso è gioco forza ricorrere a soluzioni diverse, che sappiano coniugare le

⁵ M. Leo e A. Musto "La disciplina degli immobili da costruire e il bene al rustico", Focus Pubblicistico, in CNN Notizie n. 151 del 06/06/2021 osservano: "Rispetto all'assicurazione postuma decennale, ricadendo l'operazione negoziale nel perimetro normativo, l'impresa deve attivare all'inizio dei lavori nel cantiere la polizza CAR ("Contractor's All Risks") la quale consentirà all'acquirente di ottenere, al termine degli stessi lavori, la polizza postuma decennale prescritta dall'art. 4 del decreto. [...] Pur tuttavia sarà sempre possibile per l'acquirente subentrare nella polizza CAR in corso, la quale gli consentirà il rilascio della postuma decennale con effetto dalla data di ultimazione dei lavori."

esigenze di tutela di entrambe le parti. Riteniamo che la norma in questione così come formulata riguardi l'ipotesi "normale" di consegna della polizza decennale, ossia quella della consegna al momento del trasferimento di immobili ultimati (con polizza già efficace). Ma se la *ratio* della norma è quella di condizionare la cessazione degli effetti della fideiussione all'ottenimento di una polizza assicurativa con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, tale condizione può considerarsi verificata anche nell'ipotesi sopra illustrata riguardante gli immobili non ultimati. L'acquirente, in virtù dell'"accordo preliminare" stipulato dal venditore con la Compagnia Assicuratrice, disporrà al momento dell'ultimazione dei lavori della polizza assicurativa decennale prevista dall'art. 4 del Dlgs 122/2005 e potrà, comunque, contare, nel frattempo, sulla copertura per eventuali danni e sinistri all'immobile in costruzione assicurata dalla polizza CAR (come sopra già precisato). Nell'atto di trasferimento dovranno essere riportati gli estremi dell'accordo preliminare e della polizza CAR allo stesso collegata, con la precisazione, nel caso in cui si tratti di immobili il cui titolo edilizio sia stato rilasciato dopo il 5 novembre 2022, che con l'accordo preliminare la Compagnia Assicuratrice si è impegnata a rilasciare, ad ultimazione lavori, una polizza conforme al Modello Standard. La consegna al fideiussore di tale atto, con le suddette menzioni, determinerà, anche in questo caso, la cessazione dell'efficacia della fideiussione, verificandosi, pur sempre, la condizione per ottenere tale cessazione ex art. 3, comma 7, Dlgs 122/2005⁶.

Ed altra soluzione, dato il tenore letterale della legge e del Modello standard, non pare possibile, perché se così non fosse:

-- o si dovrebbe escludere la possibilità stessa per le parti di stipulare contratti di compravendita aventi per oggetto fabbricati da costruire, dedotti nella loro dimensione "dinamica", che non siano ancora stati ultimati e dichiarati agibili, stante l'impossibilità per gli stessi di ottenere la polizza assicurativa decennale conforme a legge e stante la impossibilità per il venditore di ottenere lo "sblocco" della fideiussione prestata in relazione al disposto dell'art. 3, c. 7, Dlgs 122/2005, circostanza da escludere in quanto non è rinvenibile nella disciplina di legge alcuna preclusione al riguardo né possono dedursi, in via meramente interpretativa, dalla disciplina vigente limitazioni così significative all'autonomia negoziale dei privati;

-- ovvero si dovrebbe escludere l'obbligo per il venditore di consegnare la polizza assicurativa decennale ogni qualvolta le parti si siano accordate nel senso di procedere al trasferimento della proprietà di fabbricati da costruire, dedotti nella loro dimensione "dinamica", allo stadio grezzo (ossia non ancora ultimati e dichiarati agibili), circostanza anche questa da escludere in quanto a fronte di una legittima aspettativa (ed a volte anche esigenza) delle parti (quella di trasferire un fabbricato al grezzo), si finirebbe col penalizzare il solo acquirente, privato del diritto di ottenere la polizza assicurativa decennale (per non parlare delle possibili e facili elusioni della normativa in oggetto che ne deriverebbero qualora si accogliesse questa soluzione, con il moltiplicarsi dei casi in cui si avrebbe l'anticipazione del trasferimento della proprietà a momento antecedente a quello della ultimazione dei lavori di costruzione).

⁶ Il Modello Standard di fideiussione, approvato con Decreto Ministero della Giustizia 06/06/2022, n. 125 all'art. 2, comma 4, prevede addirittura che *"la garanzia cessa altresì di produrre effetti qualora l'atto di cui al paragrafo precedente sia stipulato nonostante l'inadempimento dell'obbligo assicurativo di cui all'art. 4 del Decreto legislativo"*. Tale disposizione, incomprensibile se presa alla lettera in quanto in contrasto col preciso disposto dell'art. 4 Dlgs 122/2005, potrebbe invece assumere un significato se riferita a quei casi, come quello qui esaminato, in cui non vi sia un inadempimento assoluto dell'obbligo assicurativo, ma questo obbligo venga comunque adempiuto sebbene con modalità diverse da quelle previste nel suddetto art. 4 ossia con la consegna "differita" della polizza definitiva conforme, se necessario, a Modello standard (ossia senza la consegna della polizza definitiva al momento del trasferimento della proprietà ma con il subentro della parte acquirente nel diritto ad ottenerla una volta ultimati i lavori).

