
Gentile Utente buon giorno. La polizza decennale è prevista solo per gli immobili in costruzione che il costruttore promette in vendita. A seguito di una ricerca riporto più precisamente quanto segue: L'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 recante Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2 agosto 2004, n. 210 impone al costruttore l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa indennitaria 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 ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 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, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione. Questa garanzia (definita comunemente "polizza decennale postuma" o "Decennale postuma") è applicabile solo nel caso di trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su di un immobile da costruire e solo nel caso in cui acquirente e venditore rispondano ai requisiti indicati dall'art. 1 del DLGS 122/05. Desumo quindi che Lei stia acquistando da un costruttore. Tale garanzia non si può richiedere ad un venditore di un immobile realizzato con permesso di costruire (o titolo abilitativo equipollente - concessione edilizia, licenza edilizia, D.I.A.) rilasciato anteriormente al 21 Luglio 2005.

All'atto del versamento del primo acconto, ti deve essere consegnato il contratto e la fideiussione, pari all'importo di

tutti gli acconti previsti da contratto prima del saldo finale e della consegna. Immediatamente dopo l'impresa costruttrice

deve registrare il contratto. Diffida del costruttore che ti propone altre forme contrattuali che escludono la registrazione

di un regolare contratto e il rilascio della fideiussione.

Cosa ti può accadere se il costruttore non ti rilascia la fideiussione?

Fino a quando la casa sarà in costruzione e non avrai stipulato il rogito notarile definitivo, la proprietà non sarà intestata a tuo nome ma resterà di proprietà del costruttore, anche qualora avessi versato diversi acconti e ti fossero state rilasciate regolari ricevute.

la fideiussione non è un optional

Se il costruttore fallisce, i lavori si bloccano e l'immobile viene sequestrato dai creditori e tu, che hai



versato regolarmente gli acconti, anche per importi molto elevati, non risulti essere il proprietario ma solo un creditore come tanti altri. In questo caso malaugurato difficilmente riuscirai a riavere il denaro investito; forse ne otterrai una piccola parte e solo dopo un lungo e costoso cammino giudiziario. Puoi rischiare di trovarti senza casa, senza risparmi e con un mutuo da pagare. I tuoi sacrifici possono andare in fumo, se non pretendi che i tuoi diritti siano tutelati. In Italia, è già successo al 6% degli acquirenti. RICORDA: LA FIDEIUSSIONE È UN TUO DIRITTO, È PREVISTA DALLA LEGGE A PROTEZIONE DEI TUOI INVESTIMENTI.

▪

*
*
*