

Acquisti sicuri. Bilancio a due facce dell'obbligo (dal 2005) per lo sviluppatore di offrire un contratto decennale sugli edifici nuov

Assicurazione in cantiere

Garanzia dei costruttori contri i vizi strutturali ma non copre tutte le ipotesi

Maurizio Cannone

La motivazione principale all'acquisto di una casa nuova, in costruzione, è rappresentata dal sapere con certezza che tutti i suoi componenti sono destinati a durare nel tempo. Salvo complicazioni. Dietro l'angolo infatti ci sono sempre i difetti di costruzione.

Per tutelare gli acquirenti, dal 2005 è in vigore l'obbligo, da parte di costruttori e promotori di rilasciare una polizza assicurativa, definita «Postuma decennale», a favore degli acquirenti. Con questa copertura vengono assicurati i rischi di rovina e gravi vizi strutturali. La norma intende così proteggere i compratori anche nel caso in cui l'impresa costruttrice o il promotore dovessero fallire o liquidare la società e quindi non rispondere più del danno. Ma non sempre la tutela è così lineare e di semplice definizione. Per un bu-

co legislativo, esiste l'obbligo di presentare questa assicurazione al compratore ma non esistono sanzioni per chi non lo rispetta. Il risultato è un quadro di difficile lettura e oggi nei fatti sono i venditori a decidere se rilasciarla o meno. Vediamo allora cosa succede nei cantieri.

La Gaiana (Gabetti) sta realizzando un complesso residenziale nei pressi di Olbia. La polizza assicurativa verso i clienti è Unipol che copre i danni sulle strutture verticali e orizzontali (solette, muri perimetrali, tetti eccetera) per 10 anni. Al promotore costa circa 10 mila euro per un importo dei lavori di circa 4 milioni di euro. La Ducale (Tecnocasa) utilizza diverse compagnie, con un costo tra l'1,5 e l'1,8 per mille sul valore del cantiere (sempre a suo carico) e una franchigia intorno al 10% del danno. In questo caso sono coperti, oltre ai gravi difetti strutturali anche eventi minori, come il sollevamento dei pavimen-

ti. Questa copertura è estesa a tutti i cantieri in corso, compreso il complesso classe A «Habitaris» in realizzazione a Paullo.

Non esistono polizze migliori o peggiori. La differenza sta in quali rischi il costruttore decide di coprire e per i quali paga un premio più o meno costoso. Federico Oriana, presidente di Aspesi, avvocato e promotore, chiarisce: «C'è una differenza però tra quello che dice la legge e quello che fanno le assicurazioni. Il Codice civile dice che chi ha costruito è responsabile per 10 anni per rovina o grave difetto strutturale. La Corte di cassazione ha esteso in maniera abnorme il concetto di grave difetto strutturale, portandolo a coprire anche eventi minori come il sollevamento di una piastrella. Accade così che la compagnia d'assicurazione non copra questi danni, da lei non ritenuti gravi, e quindi è il costruttore o il promo-

tore a doverne rispondere. Quindi esiste una polizza assicurativa ma che non copre tutti i rischi. Ecco allora il proliferare di cause civili con pesanti costi per gli operatori. L'altro punto riguarda la mancanza di sanzioni per chi non presenta la copertura assicurativa. Questo significa un costo per gli operatori seri che seguono la legge, e un vantaggio per gli operatori senza scrupoli che possono operare comunque senza sostenere questi costi. Del resto, a noi Gruppo Federcasa compagnie come Allianz rilasciano la Postuma facilmente e a basso costo, ad altri no».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE DEBOLEZZE

Il vincolo alla presentazione della copertura «postuma» c'è, ma non esistono sanzioni per gli operatori che non adempiono