



**Schema di decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e delle finanze, concernente regolamento recante il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello *standard*, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122**





*Al Ministro dello Sviluppo Economico*  
*di concerto con*  
*il Ministro della giustizia*  
*e con*  
*il Ministro dell'economia e delle finanze*

**VISTO** l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

**VISTO** il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, recante disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210 e, in particolare, l'articolo 4, recante «*Assicurazione dell'immobile*», come modificato dall'articolo 386, comma 1, del decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14;

**VISTO** il comma 1 dell'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, secondo cui il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, 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;

**VISTO** il comma 1-*bis* del citato articolo 4, secondo cui con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello *standard*;

**VISTI** i commi 1-*ter* e 1-*quater* del citato articolo 4 che disciplinano gli effetti contrattuali in caso di inadempimento dell'obbligo assicurativo, nonché le condizioni formali di validità degli atti di trasferimento;



**VISTO** l'articolo 389 del decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante la disciplina transitoria applicabile alle polizze assicurative nelle more dell'adozione del decreto di cui al comma 1-*bis*, dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 122 del 2005;

**UDITO** il parere del Consiglio di Stato espresso dalla Sezione Consultiva per gli Atti Normativi nell'adunanza dell'8 febbraio 2022;

**VISTA** la comunicazione al Presidente del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, effettuata con nota n. 4980 del 24 maggio 2022;

**ADOTTA**  
**il seguente regolamento:**

**ART. 1**  
*(Oggetto e ambito di applicazione)*

1. E' approvato lo schema tipo di polizza indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente per l'assicurazione dell'immobile, previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.
2. La polizza indennitaria decennale di cui al comma 1 deve essere conforme allo schema tipo contenuto nell'«Allegato A – Schema Tipo», al presente decreto. 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.
3. Tenuto conto delle franchigie, delle limitazioni e delle condizioni, le parti determinano la somma assicurata e i massimali in modo tale da apprestare una garanzia a copertura dei rischi e dei danni di cui all'articolo 1669 del codice civile e dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 122 del 2005.
4. Resta salvo il diritto dell'acquirente di agire in giudizio contro il costruttore, ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, per il risarcimento del residuo danno che risulti non coperto dall'indennizzo a causa del limite della somma assicurata per ciascuna partita, del limite massimo della somma assicurata alla partita 1, nonché per effetto delle altre condizioni e limitazioni apposte nel contratto assicurativo tipo.
5. Ai fini di semplificazione delle procedure di attivazione della copertura assicurativa il contraente e l'assicuratore compilano e sottoscrivono la scheda tecnica contenuta nell'«Allegato B – Scheda Tecnica», nonché l'attestazione di conformità della polizza assicurativa di cui all'«Allegato C – Attestazione di conformità», al presente decreto.
6. All'atto del rogito il contraente presenta copia della polizza e copia dell'«Attestazione di Conformità». L'Assicuratore rilascia copia dell'«Attestazione di Conformità» al notaio che ne fa richiesta.

**ART. 2**  
*(Strumenti e forme di monitoraggio)*

1. Dopo il primo biennio di applicazione del presente decreto, su richiesta delle amministrazioni competenti, le imprese di assicurazioni possono mettere a disposizione dati statistici relativi a



massimali e somme assicurate per verificare la congruità e la completezza della copertura assicurativa di cui all'articolo 1.

**ART. 3**

*(Disposizioni transitorie e finali)*

1. Il presente decreto si applica alle polizze indennitarie decennali stipulate successivamente alla data della sua entrata in vigore, ferma restando la facoltà per il contraente di richiedere l'adeguamento della polizza assicurativa già stipulata in conformità ai requisiti di cui al presente decreto, con oneri a proprio carico e nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Il presente regolamento, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma,

**IL MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**



**IL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA**



**IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

