

LEGGI & SENTENZE

RISARCITO IL MANCATO ISOLAMENTO ACUSTICO

di Antonella Giraudi

Una recente sentenza del Tribunale di Savona (385/2018 del 6 aprile 2018) afferma un principio importante sulla «polizza decennale postuma», l'assicurazione obbligatoria che il costruttore di un immobile è tenuto a stipulare (articolo 4 del Dlgs 122/2005) a beneficio dell'acquirente per i difetti di costruzione dell'immobile.

Il Tribunale di Savona ha accertato l'esistenza di un carente isolamento acustico e lo ha ricondotto alla categoria dei gravi vizi e difetti (articolo 1669 del Codice civile), in quanto atto a pregiudicare seriamente il normale godimento dell'unità immobiliare; e ha riconosciuto all'acquirente un risarcimento di oltre 100mila euro.

In causa era stata chiamata la compagnia assicuratrice che aveva emesso la polizza decennale postuma e che si era opposta alle domande di risarcimento. Per la sua operatività la polizza richiedeva infatti che i gravi vizi costruttivi si accompagnassero alla dichiarazione di inagibilità e che fosse compromessa la stabilità dell'immobile. In aggiunta, l'efficacia della garanzia era subordinata «alla realizzazione dell'immobile a regola d'arte».

Ma per il Giudice savonese, dal momento che tali condizioni derogano al disposto normativo di cui all'articolo 4 Dlgs 122/05 (che prescindere dalla dichiarazione di agibilità o dalla compromissione della stabilità dell'immobile) esse rientrerebbero nell'ambito dell'articolo 1341 del Codice civile, che prevede per le condizioni che stabiliscono limitazioni di responsabilità una specifica approvazione preventiva scritta, nella fattispecie mancante. Pertanto il Giudice le ha ritenute inefficaci.

Bocciata anche l'ulteriore clau-

sola che subordinava l'efficacia della garanzia alla realizzazione dell'immobile «a regola d'arte»: nel momento in cui l'immobile viene costruito a perfetta regola d'arte, di base non sussisterebbe alcuna responsabilità.

Secondo il Giudice, tale clausola risulterebbe nulla per difetto di causa: nell'ambito dei contratti di assicurazione, infatti, la delimitazione del rischio non può essere tale da escludere del tutto il rischio stesso, pena la nullità del contratto.

— A cura di Associlizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO

QdC

ATTIVITÀ D'IMPRESA Camera ardente? Non nel condominio

No all'allestimento di una camera ardente all'interno del condominio senza consenso. Lo afferma il Tar Puglia, che ha respinto il ricorso presentato da una società, conduttrice di un immobile in un condominio, contro il provvedimento del Comune che gli aveva rigettato il «progetto di ristrutturazione di un locale commerciale da destinare a Casa del comitato».

— Luana Tagliolini

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.ilsole24ore.com